

計 画 書

東播都市計画集落地区計画の変更(加古川市決定)

都市計画神野地区集落地区計画を次のように変更する。

名 称		神野地区集落地区計画
位 置		兵庫県加古川市神野町石守及び福留の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約 62.7 ha
区域の整備及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	当地区は加古川市の東北部にあって、静かな緑農生活ゾーンと位置づけられ、定住意向も強い。また、居住者はサラリーマン比率が高く、都市的環境への要求も高い。また、周辺の市街地からの影響もあり、今後無秩序な宅地化が進行し、居住環境等の悪化も予想される。このため本地区では、田園環境にふさわしい快適な生活環境形成のための整備を行い、潤いと活気のある集落形成を図ることを目標にする。
	土地利用の方針	まとまりのある土地利用を図るため、新規宅地については土地区画整理事業を導入し、良好な低層専用住宅地の形成を推進する。また、既存集落については、低層一般住宅地として良好な居住環境の整備を推進する。さらに都市計画道路神野別府港線並びに尾上小野線沿い及び皿地の南側の一部については、日常生活利便のためのサービス施設を適切に誘導するものとする。
	集落地区施設の整備の方針	都市計画道路神野別府港線、県道大久保稲美加古川線等を幹線としつつ、既存集落地と新規宅地等をつなぐ補助幹線道路を配置していく。また、防災上の安全性を確保しつつ、一体的な集落地の形成を図るため、道路、公園等を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	閑静な既存集落の住環境を生かし、ゆとりある田園環境の形成を図るために、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の形態若しくは意匠の制限等を定め、既存集落及び新規宅地の建築物等の適切な規制・誘導を図ることとする。

集 落 地 区 整 備 計 画	集落地区 施設の配 置及び規 模	道路	道路（幅員 10m、延長約 430m） 道路（幅員 8 m、延長約 1,240m） 道路（幅員 6 m、延長約 1,160m）		道路（幅員 5 m、延長約 180m） 道路（幅員 4 m、延長約 1,380m）	
		公園	公園(4ヶ所、面積約 5,900㎡)			
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区 (A)	低層一般住宅地区 (B)	地域利便地区
		地区の面積	約 19.5ha	約 37.8ha	約 1.5ha	約 3.9ha
		建築物等の 用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 住宅 2. 住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ別表イ項に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く) 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表ロ項に掲げるもの 8. 前各号の建築物に附属するもの(別表ホ項に掲げるものを除く)	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 住宅 2. 住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ別表イ項の(1)又は(7)に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く) 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表ロ項に掲げるもの 8. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表ハ項に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの(三階以上の部	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 住宅 2. 住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ別表イ項の(1)又は(7)に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く) 3. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表ロ項に掲げるもの 8. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表ハ項に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの(三階以上の部	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 住宅 2. 住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ別表イ項の(7)に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く) 3. 事務所で床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く) 4. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7. 診療所 8. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表ロ項に掲げるもの 9. 病院 10.老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

集 落 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層一般住宅地(A)	低層一般住宅地(B)	地域利便地区
		建築物等の用途の制限	9. 農業用倉庫	分をその用途に供するものを除く) 9. 前各号の建築物に附属するもの(別表ホ項に掲げるものを除く) 10. 農業用倉庫	分をその用途に供するものを除く) 9. 前各号の建築物に附属するもの(別表ホ項に掲げるものを除く)	11. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表二項に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く) 12. 自動車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く) 13. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類する公益上必要な建築物(同項 8 号に述べる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表ロ項に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く) 14. 前各号の建築物に附属するもの(別表ヘ項に掲げるものを除く)

集 落 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区 (A)	低層一般住宅地区 (B)	地域利便地区		
		建築物等の用途の限度	但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。					
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10	6/10	6/10	6/10		
			但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。					
		建築物の敷地面積の最低現度	250 m ²	200 m ²	130 m ²	200 m ²		
			但し、この地区計画の規定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その部分を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しないものとする。 又、低層専用住宅地区については、土地区画整理事業による換地後250 m ² に満たさない敷地については、換地後の面積を限度に建築物の敷地面積の最低限度とすることができる。					
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1.0 mとする。(但し、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない) 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である場合 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内である場合	—	—	—		
				但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。				
				10m	10m	10m	12m	
		建築物等の高さの最高限度		但し、建築物の各部分の高さについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5 mを加えたもの以下としな			但し、建築物の各部分の高さについては、当該部分から	

集 落 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区 (A)	低層一般住宅地区 (B)	地域利便地区
		建築物等の高さ の最高限度	なければならない。 また、建築物の各部分の高さについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。			前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。 また、建築物の各部分の高さについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。
			但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。			
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、美観風致を害さず、周辺環境に調和するよう配慮すべきものとする。			
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの敷地地盤面からの高さは1.2m以下とする。(生垣を除く)			—
			但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。			

「区域並びに集落地区施設の配置及び規模については計画図表示のとおり」

イ (建築することができる建築物)	ロ(建築することがでる建築物)
(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く) (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り) (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り) (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り)	(1) 郵便局で延べ面積が五百平方メートル以内のもの (2) 地方公共団体の支庁又支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの (3) 近隣に居住する物の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (4) 路線バスの停留所の上家 (5) 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物 イ 第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 ロ 電気事業の用に供する施設 ハ ガス事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道事業の用に供する施設 ヘ 公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業の用に供する施設
ハ(建築することができる建築物)	二(建築することができる建築物)
(1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り) (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り) (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	(1) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り) (3) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.七五キロワット以下のものに限り) (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (5) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く)又は飲食店 (6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

ホ(建築してはならない建築物)	ヘ(建築してはならない建築物)
(1) 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が六百平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車庫の用途に供する部分を除く）の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次の（２）号に掲げるものを除く） (2) 総合的設計による一団地の建築物に附属する自動車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの イ 自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの ロ 自動車庫の床面積の合計に同一団地内にある建築物に附属する他の自動車庫の床面積の合計及び当該団地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該団地内の敷地ごとに前（１）号の規定により算定される自動車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの (3) 自動車庫で二階以上の部分にあるもの (4) 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎 (5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1) 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が三百平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が三千平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車庫の用途に供する部分を除く）の延べ面積の合計が三千平方メートル以下の場合においては、当該面積の合計）を超えるもの（次の（２）号に掲げるものを除く） (2) 総合的設計による一団地の建築物に附属する自動車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの イ 自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が一万平方メートルを超えるもの ロ 自動車庫の床面積の合計に同一団地内にある建築物に附属する他の自動車庫の床面積の合計及び当該団地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該団地内の敷地ごとに前（１）号の規定により算定される自動車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの (3) 自動車庫で三階以上の部分にあるもの (4) 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎 (5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

理由

新規宅地、及び既存集落等について一体的に整備をおこない、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、集落地区整備計画を定めるものである。